



Bureau de pays du 3 juillet 2026

Participants : Louis THEBAULT, Gilles LURTON, Arnaud SALMON, Benoît SOHIER, François MAINSARD, Marie BURGALETA-BOUVIER, Philippe FOURNEYRON, Philippe ROULLÉ, Georges DUMAS, Sylvie DUGUEPEROUX.

Excusés : Jean-Francis RICHEUX, David BUISSET.

Décision n°2026-01 – Aménagement – Avis sur la modification n°1 du PLUi de la Bretagne Romantique

Rapporteur : M. SOHIER

Le PETR – Pôle d'Equilibre Territorial et Rural – est chargé par les Intercommunalités qui le composent d'élaborer, approuver, mettre en œuvre et suivre la révision du SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo a été approuvé par délibération le 19 décembre 2025 et est entré en vigueur le 24 février 2026.

Par application des dispositions des articles L. 132-9, L. 132-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme, le PETR est associé à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux inclus dans le périmètre du SCoT. Il est ensuite consulté pour avis sur les projets qui sont arrêtés. Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le PETR dispose d'un délai de 3 mois pour émettre son avis.

Après avoir prescrit la 1^{ère} modification du PLUi, le 18 décembre 2025, le Conseil communautaire de Bretagne Romantique a arrêté un projet par délibération du 5 mars 2026. Les objectifs poursuivis par la modification sont les suivants : corrections d'erreurs matérielles, actualisation des informations sur les zones humides ; clarification de certaines règles ou définitions présentes dans le règlement écrit ; évolutions de règles dont les impacts sur l'environnement sont limités (règles sur les clôtures, sur l'aspect extérieur, sur l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol...) ; l'ajout de changements de destinations.

Le PETR a été saisi pour rendre un avis sur cette modification par courrier reçu le 3 avril 2026. Le projet de PLUi a donc été analysé techniquement, avec l'appui des agents référents SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo. L'analyse est la suivante :

➤ **Corrections d'erreurs matérielles et actualisation des informations sur les zones humides**

S'agissant d'erreurs involontaires, portant sur le classement de zones urbaines, agricoles et naturelles et forestières mais aussi sur l'identification de cours d'eau au règlement graphique, aucun avis particulier n'est à émettre au titre du SCoT*. Il en va de même pour



l'actualisation des inventaires de zones humides, effectuée en concertation avec les organismes en charge des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Sinon, le renforcement des règles de préservation des zones humides, via l'obligation de vérifier leur présence dans les zones dites à urbaniser, l'encadrement des exceptions faites à l'interdiction de les détruire et les précisions apportées sur les mesures compensatoires à mettre en œuvre en cas de destruction permet de répondre à l'objectif du SCoT sur le sujet.

** Si ce n'est le fait de pouvoir décompter les zones passées du statut ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) à non ENAF ou « consommées » / urbaines.*

➤ **Clarification de certaines règles ou définitions présentes dans le règlement écrit**

Le fait de renvoyer la définition des (sous-)destinations à celles du code de l'urbanisme peut interroger quant à l'analyse du rapport de compatibilité avec le SCoT qui a repris à date ces (sous-)destinations et dont les objectifs ont été rédigés en conséquence. Il peut aussi interroger quant à la cohérence interne du PLUi au gré de ses changements. Par ailleurs, la proposition de reclasser les logements de fonction des agriculteurs en « exploitation agricole » (plutôt qu'en « logement ») afin de favoriser la reprise de bâtis existants et faire en sorte qu'ils restent liés à l'exploitation agricole, même après cessation d'activité, est de nature à renforcer l'objectif du SCoT en la matière mais peut poser question vis-à-vis du décompte de la consommation foncière, étant rappelé que les parcelles relevant des catégories agricoles ne sont pas comptabilisées comme consommées au titre du MOS – Mode d'Occupation des Sols. Pour ce qui est des clôtures perméables à la circulation de l'eau et de la petite faune, les précisions apportées au règlement vont dans le sens des objectifs du SCoT sur la Trame Verte et Bleue.

➤ **Evolutions de règles dont les impacts sur l'environnement sont limités**

Concernant les autres règles sur les clôtures et sur les hauteurs, toitures et façades des constructions, pour des considérants architecturaux et paysagers, aucun avis particulier n'est à émettre au titre du SCoT. Il en va de même pour l'allègement des règles sur les récupérateurs d'eau et la redéfinition de certains emplacements réservés. Pour les règles de protection du patrimoine bâti, d'identification de petits commerces au règlement et d'accès des zones d'activité économique, elles sont de nature à répondre aux objectifs du SCoT. Sur les règles de limitation de l'extension des commerces en zone d'activité économique, l'ajout au règlement mentionne bien les seuils prévus au SCoT pour les achats courants, lorsque la surface de vente est supérieure ou inférieure à 2000 m², mais il ne reprend pas l'interdiction d'extension lorsque la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m². Concernant la modification des STECAL, l'augmentation de l'emprise au sol sur le Domaine des Ormes sera suivie au titre de l'enveloppe habitat-mixte de la CCBP. Pour la limitation des projets de panneaux photovoltaïques aux sites dits dégradés (friches industrielles, sites d'enfouissement des déchets, carrières en fin d'exploitation), une interrogation peut être portée concernant la possibilité de voir émerger des installations agrivoltaïques.



➤ Ajout de changements de destinations

Pour l'ajout de 29 bâtiments susceptibles de changer de destination, en lien avec le propos précédent sur la comptabilisation des espaces passant du statut d'ENAF à non ENAF, le suivi de la consommation foncière pourra être retracé via l'enveloppe habitat-mixte de la CCBR.

*

*

*

En conséquence, il est proposé au Bureau de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles [L 5741-1](#) et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles [L 101-1](#) et suivants, [L 141-1](#) et suivants,

Vu les statuts du PETR du pays de Saint-Malo, notamment sa compétence en termes de « Schéma de Cohérence Territoriale »,

Vu la délibération n°2026-19 en date du 20 mai 2026 portant délégation permanente au Bureau de pays pour rendre les avis au titre du SCoT sur tout programme, plan ou projet,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 2025 des Communautés du pays de Saint-Malo, approuvé le 19 décembre 2025,

Vu le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes Bretagne Romantique, soumis à l'avis du PETR,

Sur proposition des équipes techniques référentes des Communautés du pays de Saint-Malo,

Le Bureau de pays, après en avoir délibéré, décide de :

- prendre acte du projet de PLUi de la Communauté de communes, qui, au vu des évolutions proposées, répond majoritairement aux objectifs du SCoT ou est sans objet pour lui, avec quelques points de vigilance et une demande de justifications :

- L'intérêt de suivre au fil de l'eau le décompte de la consommation foncière via le changement de statut de parcelles pouvant passer d'ENAF à non ENAF (reclassement en zone urbaine, catégorisation du logement de fonction des agriculteurs, augmentation de la taille d'un STECAL, changements de destination potentiels) ;
- Les éventuelles difficultés dans l'analyse du rapport de compatibilité avec le SCoT pour le renvoi des (sous-)destinations aux mises à jour du code de l'urbanisme et vis-à-vis de la cohérence interne du PLUi en cas de changements ;
- Les conséquences de la limitation des projets de panneaux photovoltaïques aux sites dits dégradés pour l'émergence d'installations agrivoltaïques ;
- Des éléments d'explications sur la reprise partielle des seuils d'extension des équipements commerciaux fixés au SCoT pour les achats courants.

- autoriser Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

[Présentation des éléments correspondants](#)

[Le projet de décision n'appelle pas d'observations particulières.](#)



*

*

*

M. le Président soumet alors le projet de décision au vote du Bureau de pays.

Le Bureau de pays, à l'unanimité des suffrages exprimés, approuve la décision.

*

*

*

Certifié conforme et exécutoire,
Après dépôt en Préfecture et publication

Le Président, Louis THEBAULT.

